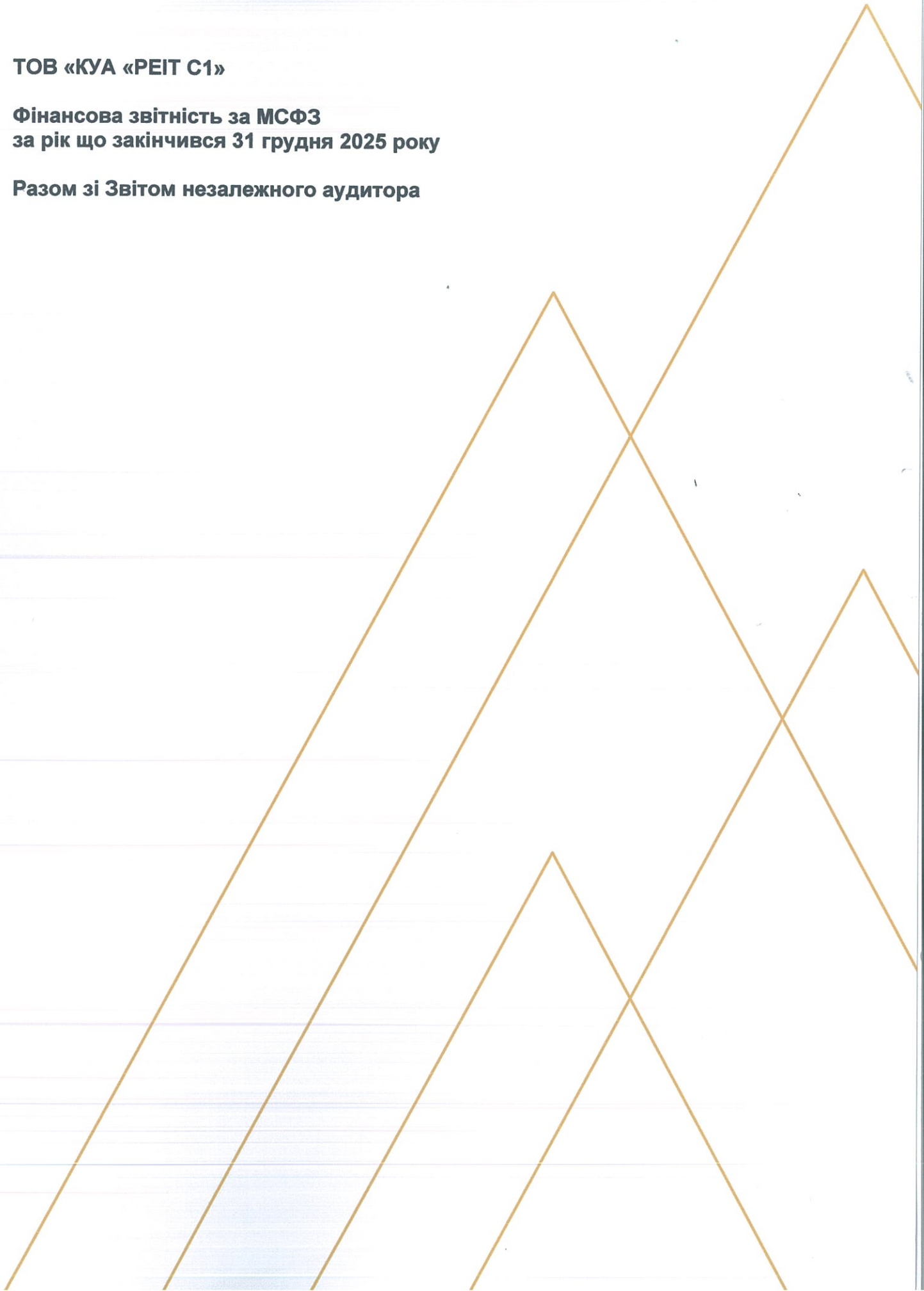


ТОВ «КУА «РЕІТ С1»

**Фінансова звітність за МСФЗ
за рік що закінчився 31 грудня 2025 року**

Разом зі Звітом незалежного аудитора



Зміст

	Сторінка
Звіт незалежного аудитора	3
Звіт про фінансовий стан	9
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)	11
Звіт про рух грошових коштів	13
Звіт про власний капітал	15
Примітки до річної фінансової звітності	17

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Наглядовій Раді

Власникам та Керівництву Товариства

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1» (далі - «Компанія»), що складається зі Звіту про фінансовий стан станом на 31 грудня 2025 р. звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід) за 2025 рік, звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2025 рік, звіту про власний капітал за 2025 рік та звіту про власний капітал за 2024 рік і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик (далі – фінансова звітність).

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2025 р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам законодавства з питань її складання.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» і Міжнародних стандартів аудиту (МСА) Міжнародної федерації бухгалтерів. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» цього звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Пояснювальний параграф про діяльність в умовах воєнного стану

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.4 у фінансовій звітності, де розкривається, що Україна продовжує перебувати в стані війни, який створює загрози для суб'єктів господарювання і ускладнює економічну діяльність. Масштаби подальшого розвитку, терміни припинення військових дій та подальший вплив на Компанію є непередбачуваними та негативно впливають на економіку України та операційне середовище Компанії. Вплив військових дій на діяльність Компанії, а також застосовані керівництвом заходи наведені в Примітці 2.4. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Інші питання

Аудит фінансової звітності за 2024 рік

Аудит фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2024 р., був проведений іншим аудитором, який 29 квітня 2025 р. висловив немодифіковану думку щодо цієї фінансової звітності.

Звітуння у форматі iXBRL

Відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» фінансова звітність, складена за міжнародними стандартами фінансової звітності, підлягає складанню та поданню в єдиному електронному форматі (iXBRL) на основі офіційної таксономії фінансової звітності.

Станом на дату цього аудиторського звіту фінансова звітність Компанії у форматі iXBRL нам не була надана. Відповідно, наш аудит охоплював фінансову звітність, підготовлену у форматі, наданому управлінським персоналом.

Управлінський персонал планує скласти та подати фінансову звітність у форматі iXBRL у строки, передбачені законодавством України.

Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

Інша інформація

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з річних Даних щодо Компанії та щомісячних Даних щодо Компанії за останній місяць звітного року, складених станом на 31.12.2025 року та підготовлених відповідно до Положення про порядок складання та розкриття інформації компаніями з управління активами та особами, що здійснюють управління активами недержавних пенсійних фондів, та подання відповідних документів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 02.10.2012 № 1343 та довідки про розрахунок нормативу ліквідності активів (надалі – Інша інформація), але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на таку іншу інформацію та ми не робимо висновку з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту. Фінансова інформація у наведених формах іншої інформації узгоджується з фінансовою звітністю за звітний рік.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо

управлінський персонал або планує ліквідувати Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Компанії.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення;

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Законодавчі та нормативні акти України встановлюють додаткові вимоги до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності та має обов'язково міститися в аудиторському звіті за результатами обов'язкового аудиту. Відповідальність стосовно такого звітування є додатковою до відповідальності аудитора, встановленої вимогами МСА.

Основна інформація про аудитора та обставини виконання аудиторського завдання

Відповідно до вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» надаємо основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит та обставини виконання цього аудиторського завдання.

Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності

Повне найменування:	Товариство з обмеженою відповідальністю «Кроу Ерфольг Україна»
Ідентифікаційний код юридичної особи	36694398
Місцезнаходження	01133, м. Київ, вул. Первомайського, 7
Інформація про включення до Реєстру	Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 4316

Інша інформація про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору

№ з/п	Найменування інформації	Дані для заповнення
1	2	3
1	Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	36694398
2	Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	www.crowe.com.ua/croweaa , croweerfolg.com.ua
3	Дата та номер договору на проведення аудиту / огляду та / або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості	Договір від 25.11.2025р. №25/11/25-PEIT та Додаткова угода №1 від 25.11.2025р.
4	Дата початку та дата закінчення проведення аудиту / огляду та / або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості	з 25.11.2025р. до 27.03.2026р.
5	Обов'язковий аудит фінансової звітності (зазначити так / ні)	Так
6	Завдання з надання обґрунтованої впевненості (зазначити так / ні)	Так

Призначення аудитора та загальна тривалість виконання повноважень аудитора

Рішення про призначення нас аудитором прийнято Загальними зборами учасників від 21.11.2025р. (Протокол №21/11/25-1 від 21.11.2025р.)

Загальна тривалість виконання нами завдання з аудиту фінансової звітності Компанії без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень становить 1 рік (з врахуванням аудиту 2025 року).

Підтвердження і запевнення у зв'язку з виконанням завдання з аудиту

Ми не надавали Компанії або контролюваним нею суб'єктам господарювання неаудиторські послуги, визначені статтею 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність».

Ми не надавали Компанії або контролюваним нею суб'єктам господарювання інші послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Кроу Ерфольг Україна» його власники, посадові особи ключовий партнер з аудиту та інші працівники є незалежними від Компанії, не брали участі у підготовці та прийнятті управлінських рішень Компанії в період, охоплений перевіреною фінансовою звітністю, та в період надання послуг з аудиту такої фінансової звітності.

Відповідно до Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, затверджених рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №555 від 22.07.2021, наводимо наступну інформацію.

Основні відомості про Компанію

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1»
Ідентифікаційний код юридичної особи	43679221
Місцезнаходження	Україна, 01033, місто Київ, вул.Володимирська, будинок 61Б, 1й-поверх
Відповідність визначенню підприємства суспільного інтересу	Ні
Контролер небанківської фінансової групи	Ні
Учасник в небанківській фінансовій групі	Ні
Материнська компанія	Відсутня
Дочірня компанія	Відсутня

Статутний капітал Компанії відповідає розміру, який визначений в її установчих документах, та у відомостях Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань. Відповідно до вимог Закону України «Про інститути спільного інвестування» статутний капітал Компанії повинен становити не менш як 7 мільйонів гривень. Розмір капіталу Компанії відповідає визначеному законодавством розміру.

Компанія здійснила повне розкриття інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на 31 грудня 2025 року, відповідно до вимог Положення про форму та зміст структури власності, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163.

В структурі власності Компанії, відсутні факти зв'язків з іноземними державами зони ризику протягом звітного періоду (або описати характер зв'язку).

Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку не встановлюються пруденційні показники для Компанії.

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015 № 1597 Товариство здійснює розрахунок пруденційних показників діяльності компанії з управління активами.

З 15 лютого 2023 року за Рішенням НКЦПФР тимчасово, на період дії воєнного стану, зупинено дію рішення НКЦПФР від 01 жовтня 2015 року № 1597 «Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками» та складання та подання особами, що здійснюють діяльність з управління активами інституційних інвесторів, звітних даних, передбачених абзацами п'ятим, восьмим підпункту 1 пункту 3 розділу II Положення про порядок складання та розкриття інформації компаніями з управління активами та особами, що здійснюють управління активами недержавних пенсійних фондів, та подання відповідних документів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового

ринку від 02 жовтня 2012 року № 1343, у редакції, що діяла до набрання чинності рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13 січня 2022 року № 4.

З 01 січня 2023 року згідно Рішення НКЦПФР №1222 від 29.09.2022р. «Щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках» (далі - Рішення) встановлено, що для вимірювання та оцінки ризиків професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках використовується норматив ліквідності активів. За результатами перевірки розрахунків нормативу ліквідності Компанії станом на 31.12.2025р. ніщо не привернуло нашої уваги щоб змусило нас вважати, що норматив ліквідності розрахований не у відповідності з вимогами вищезгаданого Рішення. Показник ліквідності активів станом на 31.12.2025 року відповідає нормативному значенню.

Перелік ІСІ, активи яких перебувають в управлінні Товариства станом на 31.12.2025р.:

ЄДРІСІ	Назва
23501679	ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «С1 ОБОЛОНЬ»
23501680	ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «С1 ТЕРМІНАЛ»
23501681	ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «С1 ВДНГ»

Відповідно до Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, які затверджені рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) від 22.07.2021 № 555 ми перевірили Довідке про розрахунок нормативу ліквідності активів.

На нашу думку, розрахунок показника, відображеного Компанією станом на 31.12.2025 в Довідці про розрахунок нормативу ліквідності активів, відповідає вимогам затвердженого рішенням НКЦПФР від 23.04.2022 № 314 «Про подання професійними учасниками ринків капіталу та організованих товарних ринків звітних даних та інших відомостей до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку під час дії воєнного стану».

Додаткові відомості про Компанію

Станом на 31 грудня 2025 року Компанія повністю сформувала та сплатила визначений в її установчих документах статутний капітал.

Інформація щодо складу і структури контрольованих Компанією фінансових інвестицій повно та достовірно розкриті у її фінансовій звітності.

Нам не відома інша інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Компанії у майбутньому.

Ключовим партнером з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Пілюгіна Тетяна Григорівна (номер реєстрації в реєстрі аудиторів 100070).

Від імені ТОВ «Кроу Ерфольг Україна»

Керуючий партнер

Партнер із завдання з аудиту
27 березня 2026 року



Артем ВОРОБІЄНКО

Тетяна ПІЛЮГІНА

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1»
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Підприємство: ТОВ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ
 "РЕІТ С1"

Територія: Україна

Організаційно-правова форма господарювання: Товариство з
 обмеженою відповідальністю

Середня кількість працівників⁽¹⁾: 4

Адреса, телефон: вулиця Володимирська, буд. 61Б, оф. 1й-
 поверх, ГОЛОСІВСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 01033, Україна

Одиниця виміру: тис. грн.

Складено за Міжнародними стандартами фінансової звітності

Дата (рік, місяць, день)

За ЄДРПОУ

За КОАТУУ

За КОПФГ

За КВЕД

Коди		
2026	01	01
43679221		
UA80000000000126643		
240		
66.30		

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 2025 р.
 Форма № 1

Актив	Код рядка	Примітка	31 грудня 2024	31 грудня 2025
1	2	3	4	5
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:	1000	Примітка 6.4		
первісна вартість	1001		7	7
Накопичена амортизація	1002		(7)	(7)
Незавершені капітальні інвестиції	1005		2 367	-
Основні засоби:	1010	Примітка 6.4	1 022	3 210
первісна вартість	1011		1 086	4 131
Знос	1012		(64)	(920)
Інвестиційна нерухомість:	1015		-	-
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016		-	-
знос інвестиційної нерухомості	1017		-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030		-	-
інші фінансові інвестиції	1035		-	-
Відстрочені податкові активи	1045		-	-
Інші необоротні активи	1090		-	-
Усього за розділом I	1095		3 389	3 210
II. Оборотні активи				
Запаси:	1100		-	-
Виробничі запаси	1101		-	-
Незавершене виробництво	1102		-	-
Готова продукція	1103		-	-
Товари	1104		-	-
Векселі одержані	1120		-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125		-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	Примітка 6.5	455	4
з бюджетом	1135		-	8
у тому числі з податку на прибуток	1136		-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140		-	-
інша поточна дебіторська заборгованість	1155	Примітка 6.6	270	399
Поточні фінансові інвестиції	1160		-	-
Гроші та їх еквіваленти:	1165	Примітка 6.8	3 479	4 050
Рахунки в банках	1167		3 479	4 050
Витрати майбутній періодів	1170		-	19
Інші оборотні активи	1190		-	36
Усього за розділом II	1195		4 204	4 516
Баланс	1300		7 593	7 726

БАЛАНС (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 2025 р.
 Форма № 1
 (продовження)

Пасив	Код рядка	При-мітка	31 грудня 2024	31 грудня 2025
1	2	3	4	5
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	Примітка 6.10	11 000	15 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	Примітка 6.10	-	2 470
Додатковий капітал	1410		-	-
Резервний капітал	1415		-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	Примітка 6.10	(3 507)	(9 873)
Усього за розділом I	1495		7 493	7 597
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500		-	-
Пенсійні зобов'язання	1505		-	-
Довгострокові кредити банків	1510		-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515		-	-
Довгострокові забезпечення	1520		-	-
Усього за розділом II	1595		-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків	1600		-	-
Векселі видані	1605		-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610		-	-
товари, роботи, послуги	1615	Примітка 6.11	40	21
розрахунками з бюджетом	1620	Примітка 6.11	-	9
у тому числі з податку на прибуток	1621		-	-
розрахунками зі страхування	1625	Примітка 6.11	-	9
розрахунками з оплати праці	1630	Примітка 6.11	-	32
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	Примітка 6.11	60	58
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640		-	-
Поточні забезпечення	1660		-	-
Доходи майбутніх періодів	1665		-	-
Інші поточні зобов'язання	1690		-	-
Усього за розділом III	1695		100	130
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700		-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800		-	-
Баланс	1900		7 593	7 726

Пятенко Тетяна Миколаївна
 Директор

12 березня 2026 р.



Кашкарова Лєся Володимирівна

12 березня 2026 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «компанія з управління активами «РЕІТ С1»
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Підприємство: ТОВ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ
 АКТИВАМИ "РЕІТ С1"

Дата (рік, місяць, день)
 За ЄДРПОУ

Коди		
2026	01	01
43679221		

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (Звіт про сукупний дохід) за 2025 рік

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	При-мітка	2025 рік	2024 рік
1	2	3	4	5
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	Примітка 6.1	-	1 113
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050		-	-
Валовий:				
Прибуток	2090		-	1 113
Інші операційні доходи	2120		-	-
Адміністративні витрати	2130	Примітка 6.2	(6 751)	(2 571)
Витрати на збут	2150		-	-
Інші операційні витрати	2180	Примітка 6.2	(40)	(45)
Фінансовий результат від операційної діяльності:				
Прибуток	2190		(6 791)	(1 503)
Збиток	2195		-	-
Доход від участі в капіталі	2200		-	-
Інші фінансові доходи	2220	Примітка 6.2	414	593
Інші доходи	2240		11	
Фінансові витрати	2250	Примітка 6.3	-	(153)
Втрати від участі в капіталі	2255		-	-
Інші витрати	2270		-	-
Фінансовий результат до оподаткування:				
Прибуток	2290			
Збиток	2295		(6 366)	(1 063)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300		-	-
Чистий фінансовий результат:				
Прибуток	2350		-	-
Збиток	2355		(6 366)	(1 063)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	При-мітка	2025 рік	2024 рік
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400		-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405		-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415		-	-
Інший сукупний дохід	2445		-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450		-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460		-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465		(6 366)	(1 063)

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

(Звіт про сукупний дохід)
за 2025 рік
Форма № 2

(продовження)

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Стаття	Код рядка	Примітка	2025 рік	2024 рік
1	2	3	4	5
Матеріальні затрати	2500		2	-
Витрати на оплату праці	2505		1 007	944
Відрахування на соціальні заходи	2510		224	226
Амортизація	2515		856	367
Інші операційні витрати	2520		4 701	1 079
Разом	2550		6 790	2 616


IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Стаття	Код рядка	Примітка	2025 рік	2024 рік
1	2	3	4	5
Середньорічна кількість простих акцій	2600		-	-
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605		-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію, грн	2610		-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію, грн	2615		-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650		-	-


П'ятенко Тетяна Миколаївна
Директор

12 березня 2026 р.




Кашкарова Леся Володимирівна

12 березня 2026 р.

Підприємство: ТОВ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ
 АКТИВАМИ "РЕІТ С1"

Дата (рік, місяць, день)
 За ЄДРПОУ

Коди		
2026	01	01
43679221		

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ
 (за прямим методом) за 2025 рік
 Форма № 3

Стаття	Код	2025 рік	2024 рік
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:	3000	-	1 447
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)			
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	414	713
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	231	-
Витрачання на оплату:	3100	(5 253)	(1 697)
Товарів (робіт, послуг)			
Праці	3105	(851)	(891)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(216)	(244)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(224)	(510)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	-	(510)
Витрачання на оплату авансів	3135	-	-
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	-	-
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	-	-
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	-	-
Інші витрачання	3190	-	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(5 899)	(1 182)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:	3200	-	-
фінансових інвестицій			
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:	3215	-	-
Відсотків			
Дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:	3255	-	-
фінансових інвестицій			
необоротних активів	3260	-	(3 373)
Виплати за деривативами	3270	-	-
Витрачання на надання позик	3275	-	-
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-	(3 373)
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:	3300	6 470	-
Власного капіталу:			
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-

Товариство з обмеженою відповідальністю «компанія з управління активами «РЕІТ С1»
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Стаття	Код	2025 рік	2024 рік
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:	3345	-	-
Викуп власних акцій	3350	-	-
Погашення позик	3355	-	-
Сплату дивідендів	3360	-	-
Витрачання на сплату відсотків	3365	-	-
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3370	-	-
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3375	-	-
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3390	-	-
Інші платежі	3395	6 470	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3400	571	(4 555)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3405	3 479	8 034
Залишок коштів на початок року	3410	-	-
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3415	4 050	3 479
Залишок коштів на кінець року			

Пятенко Тетяна Миколаївна
 Директор

12 березня 2026 р.



Кашикарова Леся Володимирівна

12 березня 2026 р.

Підприємство: ТОВ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "РЕІТ С1"

Дата (рік, місяць, день)
 За ЄДРПОУ

Коди		
2026	01	01
43679221		

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

за 2025 рік
 Форма № 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код	Власний капітал	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього власний капітал
1	2	3	4	5	6	7
Залишок на 01.01.2025	4000	11 000	-	-	(3 507)	7 493
Коригування:						
зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-
Виправлення помилки	4010	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	11 000	-	-	(3 507)	7 493
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	(6 366)	(6 366)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:						
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-
Внески учасників:						
Внески до капіталу	4240	6 470	-	-	-	6 470
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:						
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	6 470	-	-	(6 366)	104
Залишок на кінець року	4300	17 470	-	-	(9 873)	7 597

П'ятенко Тетяна Миколаївна
 Директор

12 березня 2026 р.



Кашкарова Леся Володимирівна

12 березня 2026 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1»
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Підприємство: ТОВ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "РЕІТ С1"

Дата (рік, місяць, день)
 За ЄДРПОУ

Коди		
2026	01	01
43679221		

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

за 2024 рік
 Форма № 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код	Власний капітал	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього власний капітал
1	2	3	4	5	6	7
Залишок на 01.01.2024	4000	11 000	-	-	(2 444)	8 556
Коригування:						
зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-
Виправлення помилки	4010	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	11 000	-	-	(2 444)	8 566
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	(1 063)	(1 063)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:						
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-
Внески учасників:						
Внески до капіталу	4240	6 470	-	-	-	6 470
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:						
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	(1 063)	1 063
Залишок на кінець року 31.12.2024	4300	11 000	-	-	(3 507)	7 493

Підпис: Пятенко Тетяна Миколаївна
 Директор

Підпис: Кашкарова Леся Володимирівна

12 березня 2026 р.

12 березня 2026 р.



1. Інформація про ТОВ «КУА «РЕІТ С1».

Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1» (надалі – Товариство) (ідентифікаційний код юридичної особи 43679221) зареєстроване 24.06.2020 року (номер запису: 1 068 102 0000 058563) відповідно до чинного законодавства України.

Відповідно до Протоколу № 16/07/21 Загальних зборів учасників товариства від 16.07.2021 р. було прийняте рішення про перейменування Товариства у ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КЕПІТАЛ МЕНЕДЖМЕНТ ГРУП», попередня назва ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «УНІВЕР ПАРТНЕРСТВО».

Відповідно до Протоколу № 26/09/24 Загальних зборів від 26.09.2024 р. було прийняте рішення про перейменування у ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1», попередня назва ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КЕПІТАЛ МЕНЕДЖМЕНТ ГРУП».

Місцезнаходження: Україна, 01033, місто Київ, вул. Володимирська, будинок 61Б, 1й-поверх.

Основний вид діяльності за КВЕД 66.30 – Управління фондами.

Товариство здійснює діяльність з управління фондами, що є виключним видом діяльності. Рішення про видачу Ліцензії на провадження професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) №696 від 17.11.2020 р., строк дії якої з 17.11.2020р. – необмежений.

Вищим органом Товариства є Загальні Збори учасників.

Станом на 31.12.2024 р. та на 31.12.2025р. учасниками Товариства є:

Фізична особа, Громадянка України Сліпець Анна Петрівна, яка володіє часткою у Статутному капіталі Товариства в розмірі 3 375 000 гривень 00 копійок, що становить 22,5% від Статутного капіталу Товариства.

Громадянин України Ткаченко Філіп Олексійович, який володіє часткою у Статутному капіталі Товариства в розмірі 3 375 000 гривень 00 копійок, що становить 22,5%.

Громадянин України Павлушин Вадим Євгенович, який володіє часткою у Статутному капіталі Товариства в розмірі 4 800 000 гривень 00 копійок, що становить 32%.

Громадянин України Овчаренко Олександр Миколайович, який володіє часткою у Статутному капіталі Товариства в розмірі 3 450 000 гривень 00 копійок, що становить 23%.

У Товариства немає відокремлених підрозділів та філій.

У звітному році КУА управляла коштами інститутів спільного інвестування, а саме:

ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ ЗКПІФН «С1 ВДНГ»;

ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ ЗКПІФН «С1 ОБОЛОНЬ»;

ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ ЗКПІФН «С1 ТЕРМІНАЛ».

Загальний розмір зареєстрованого статутного капіталу Товариства становить 15 000 000,00 гривень 00 копійок. Статутний капітал сформований та сплачений грошовими коштами у сумі 15 000 000,00 гривень.

Середня кількість працівників Товариства станом 31 грудня 2025 року 4 особи.

Середня кількість працівників Товариства станом 31 грудня 2024 року 3 особи.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за період, що закінчився 31 грудня 2025 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2025 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2025 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

2.2. Застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності та інтерпретацій при підготовці фінансової звітності

Товариство застосовувало всі чинні МСФЗ для складання цієї фінансової звітності. Облікова політика Товариства відповідає МСФЗ, що застосовувались у поточному звітному році.

При складанні фінансової звітності Товариство застосувало всі нові і змінені стандарти й інтерпретації, затверджені РМСБО та КМТФЗ, які належать до його операцій і які набули чинності на 31 грудня 2025 року. Стандарти, які були випущені, але ще не вступили в силу за поточний період Товариством не застосовувались.

2.2.1. Зміни до стандартів, що були випущені та набули чинності з 1 січня 2025 року

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Вплив поправок
МСБО 21 "Вплив змін валютних курсів" – "Відсутність конвертованості"	Зміни стосуються визначення конвертованої (обмінюваної) валюти. Стандарт доповнено визначенням, що таке конвертована валюта, настановами, як визначити чи є валюта конвертованою, як визначити спот-курс, якщо валюта не є конвертованою, та як розкрити це у фінансовій звітності. Необхідно визначити, чи обмінюється валюта на інші. Якщо валюта не є конвертованою/обмінюваною, суб'єкт господарювання оцінює спот-курс та розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або очікується, що впливатиме, на фінансові результати діяльності, фінансовий стан та грошові потоки суб'єкта господарювання. Для досягнення цієї мети суб'єкт господарювання розкриває інформацію про: а) характер і фінансові наслідки того, що валюта не є конвертованою; б) використаний(і) спот-курс(и); в) процес оцінки; г) ризики, на які наражається суб'єкт господарювання через те, що валюта не є конвертованою.	01 січня 2025 року	Дозволено	Наразі ці зміни не стосуються діяльності Товариства, але можуть застосовуватися до майбутніх операцій.

2.2.2. МСФЗ, які прийняті, але не вступили в дію

Нижче наводяться стандарти і роз'яснення, які були випущені, але ще не вступили в силу на дату випуску фінансової звітності Товариства. Товариство має намір застосувати ці стандарти з дати їх вступу в силу.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1»

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025

У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

№	Назва нового МСФЗ	Характер наступної зміни або змін в обліковій політиці	Дата, з якої вимагається застосування МСФЗ	Дата, на яку Товариство планує вперше застосувати МСФЗ	Аналіз впливу
2	Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 «Контракти на відновлювану електроенергію».	Поправки регулюють облік фінансових інструментів, пов'язаних з електроенергією, залежною від погодних умов або інших природних факторів	1 січня 2026 року	Товариство планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року.	Товариство не має контрактів, які стосуються відновлюваної електроенергії або електроенергії, залежної від природних факторів. Таким чином, зміни не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства. Товариство не планує змінювати облікову політику у зв'язку з цими поправками.
3	Щорічні покращення до МСФЗ – випуск 11 (МСФЗ 10, МСФЗ 9, МСФЗ 1, МСБО 7, МСФЗ 7).	Покращення спрямовані на уточнення та вдосконалення стандартів для підвищення зрозумілості та узгодженості облікових підходів	1 січня 2026 року.	Товариство планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року.	Товариство провела аналіз зазначених змін та дійшла висновку, що вони не матимуть суттєвого впливу на її фінансову звітність, оскільки поточні облікові підходи вже відповідають принципам, уточненим у щорічних покращеннях. Відповідно, Товариство не очікує змін у своїй обліковій політиці чи у фінансових показниках
4	Поправки до класифікації та оцінки фінансових інструментів (поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7).	Оновлення критеріїв класифікації фінансових інструментів для врахування складних фінансових продуктів	1 січня 2026 року	Товариство планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року.	Товариство провело оцінку потенційного впливу змін та дійшла висновку, що зміни не матимуть суттєвого впливу на її фінансову звітність. Поточна класифікація фінансових інструментів відповідає оновленим критеріям, тому зміни не потребують

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1»
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

					перегляду облікової політики або додаткових розкриттів.	
5	МСФЗ «Подання розкриття фінансовій звітності».	18 та у	Впровадження МСФЗ 18 передбачає фундаментальні зміни у підході до структури та подання фінансової звітності. Новий стандарт встановлює єдині вимоги до класифікації, подання та розкриття фінансової інформації, що включає: -Упорядкування подання фінансових звітів для забезпечення підвищеної прозорості та узгодженості. -Встановлення єдиного підходу до групування статей у звітах. -Уніфікацію форматів розкриття для покращення порівнянності фінансової звітності між компаніями. -Вимогу до розкриття суттєвих облікових політик та ключових суджень більш детально та структуровано. -Посилення вимог щодо розкриття інформації, яка є критичною для	1 січня 2027 року	Товариство планує застосувати стандарт з дати його обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2027 року	Впровадження МСФЗ 18 суттєво вплине на фінансову звітність Товариства, зокрема: -Необхідність перегляду облікової політики з метою узгодження з новими вимогами стандарту. Це включає зміну підходу до подання статей у звітах про фінансовий стан, сукупний дохід, зміни у власному капіталі та рух грошових коштів. -Перекласифікація деяких елементів звітності, щоб відповідати новим правилам групування та розкриття інформації. -Розширення обсягу приміток до фінансової звітності для забезпечення прозорості та відповідності новим вимогам щодо розкриття суттєвих суджень, оцінок та ризиків. -Збільшення обсягу підготовчої роботи, включаючи адаптацію систем фінансової звітності, навчання персоналу та розробку нових внутрішніх процедур для збору необхідної інформації. -Вплив на прийняття рішень інвесторами

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1»
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

		прийняття рішень користувачами фінансової звітності.			та іншими зацікавленими сторонами, оскільки оновлена звітність забезпечуватиме краще розуміння діяльності Товариства та фінансового стану.
6	МСФЗ 19 «Дочірні підприємства без публічної підзвітності: розкриття».	Товариство не є дочірнім підприємством без публічної підзвітності, тому впровадження МСФЗ 19 не матиме впливу на облікову політику Товариства	1 січня 2027 року	Не застосовується, оскільки Товариство не підпадає під дію МСФЗ 19.	Товариство не очікує жодного впливу від впровадження МСФЗ 19, оскільки вона не є дочірнім підприємством без публічної підзвітності і не має наміру змінювати підходи до розкриття інформації. У зв'язку з цим Товариство не передбачає змін у своїй фінансовій звітності та продовжить застосовувати чинні підходи до розкриття відповідно до інших застосованих стандартів

Наразі Керівництво Товариства продовжує оцінювати вплив цих стандартів на фінансову звітність. Передбачається незначний вплив цих стандартів на фінансову звітність.

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання фінансової звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Початок 24.02.2022 війни росії проти України вносить значні ризики щодо подальшого розвитку бізнесу. Тим не менш, слід зауважити, що на сьогоднішній день відбувається поступове відновлення діяльності на територіях, де бойові дії не відбувались або не були занадто руйнівними і критична інфраструктура не зазнала великих ушкоджень. Багато бізнесів провадять релокацію в більш безпечні і не зачеплені війною регіони країни. Таким чином, вплив війни на бізнес залежить від розвитку подій на фронтах.

Уряд, НБУ, НКЦПФР приймають рішення покликанні мінімізувати негативний вплив наслідків військової агресії Російської Федерації проти України та сприяти стабільності економіки і ринків капіталу.

Товариство визнає, що на безперервність діяльності Товариства впливає військова агресія російської федерації проти України (24 лютого 2022 року у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України Указом Президента України № 64/2022 введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року. Військовий стан в Україні діє до 04 травня 2026р. та очевидно буде продовжено), здатного викликати важкі наслідки, що призводять до загибелі людини.

Економічні наслідки війни можуть вплинути на бухгалтерській облік та звітність Товариства, хоча Товариство не залежність від російського чи білоруського ринків, не має дочірніх компаній або активів в росії, білорусі або в зоні бойових дій та не має пов'язаності з особами, що перебувають під санкціями.

Ознаки наявності умов або подій, що викликають сумніви в здатності Товариства продовжувати свою діяльність безперервно, відсутні.

Станом на дату випуску цієї фінансової звітності не було пошкоджень критично важливих активів, які перешкождали б Товариству продовжувати діяльність. Товариство не має суттєвих активів у зоні активних воєнних дій або на тимчасово окупованих територіях.

В Товариства наявні достатні грошові кошти для покриття короткострокових потреб. Товариству не потрібно домовлятися з кредиторами про реструктуризацію зобов'язань та не потрібно зменшувати його операційні витрати. Товариству не потрібно звертатись за фінансовою підтримкою до учасників Товариства для забезпечення нормальної діяльності Товариства.

У разі найгіршого сценарію розвитку подій, за якого інтенсивні воєнні дії відбуватимуться по всій території України, можна припустити, що це матиме вплив на діяльність Товариства, тривалість якого неможливо спрогнозувати. Ці обставини являють собою фактор ризику і поза контролем Товариства.

З урахуванням цих та інших заходів керівництво Товариства дійшло висновку, що застосування припущення про безперервність діяльності для підготовки фінансової звітності є доцільним.

На даний момент існують ряд факторів, що пов'язані з військовою агресією російської федерації, які впливають на економічне середовище та діяльність Компанії:

- невизначеність поточної ситуації призводить до значної волатильності цін на енергоносії;
- небезпека ракетного обстрілу і, як наслідок, можливі проблеми з електропостачанням у разі пошкодження енергетичних об'єктів.

З початку повномасштабної війни Компанія зосередилася на фізичній безпеці своїх працівників, а також забезпеченні стабільної роботи під час воєнного стану.

Керівництво оцінило вплив поточних обставин на діяльність Компанії та дійшло висновку, що основними потенційними ризиками для Компанії та її прибутковості на достатньому рівні є наступні:

- фізична втрата або пошкодження активів внаслідок бойових дій;
- зниження платоспроможного попиту, що впливає на доходи;
- брак працівників через високий рівень мобілізації до Збройних Сил та еміграцію українців за межі країни.

Керівництво Компанії вживає наступних заходів щодо вищезгаданих ризиків:

- активи Компанії та Фондів не були пошкоджені та не знаходилися у районах активних бойових дій;

- збереження необхідної кількості персоналу для виконання запланованих обсягів продажів Групи;
- зниження операційних витрат, які не є критичними для функціонування під час війни
- управління ліквідністю.

Станом на 31 грудня 2025р. Керівництво не володіє інформацією про намір ліквідувати Товариство, чи припинити діяльність та не має реальної альтернативи таким заходам. Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього – щонайменше на 12 місяців з кінця звітнього періоду, але не обмежуючись цим періодом.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства 12 березня 2026 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основи оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б тримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ.

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операції, інших події або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

Товариство не застосовувало таких нових і переглянутих МСФЗ, які були випущені, але іще не набули чинності:

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основану

на методі «функції витрат» або «собівартості реалізації», згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

Підходи до розкриття в фінансовій звітності інформації про витрати, які визначені МСБО 1 «Подання фінансової звітності», передбачають необхідність окремого розкриття статей доходів і витрат та неприпустимість їх згортання, за виключенням випадків коли того вимагає або дозволяє МСФЗ. Наприклад, дозволеним МСФЗ є згортання статей доходів та витрат за групами подібних операцій, зокрема операції з купівлі-продажу валюти, операції з визнання курсових різниць, операції з реалізації фінансових інструментів, тощо. Згортання доходів та витрат є можливим за умови, коли таке згортання відображає сутність господарської операції. У цьому випадку суб'єкт господарювання розкриває на нетто-основі прибутки або збитки від групи подібних операцій шляхом зменшення доходу на суму пов'язаних з ними витрат, які виникають при здійсненні тієї самої операції. Відображення на нетто-основі передбачає включення до звітності результату групи подібних операцій, отриманого шляхом віднімання від доходів сум витрат, брутто-основа передбачає окреме представлення в звітності доходів та витрат за групами операцій. Таким чином, операції з визнання курсових різниць, операції з купівлі-продажу валюти будуть представлені в фінансовій звітності на нетто - основі. Операції з реалізації необоротних активів, утримуваних для продажу, реалізації фінансових інструментів будуть представлені в фінансовій звітності на брутто-основі.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою операції.

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

- моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами;
- характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансовий актив, що оцінюється за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;
- фінансові зобов'язання, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю. Найкращими доказами справедливої вартості фінансового інструмента при первісному визнанні є зазвичай ціна операції

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбавається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

3.3.2. Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж на три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній валюті та в іноземній валюті.

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п.2.2 цих Приміток.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами.

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного Банку України (НБУ).

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації), ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

3.3.3. Фінансовий актив, що оцінюється за амортизованою собівартістю

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбавається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить депозити, дебіторську заборгованість.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристика, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;
- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо

кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс з моменту первісного визнання.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства за договором, і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язання) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Товариство може зробити припущення про те, що кредитний ризик не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Дебіторська заборгованість

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство стає стороною договору та внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю. Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.4. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції, паї (частки) господарських товариств, облігації внутрішньої державної позики, які Товариство утримує для продажу.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість фінансових активів, що внесені до біржового списку організатора торгівлі, проводиться за офіційним біржовим курсом організатора торгівлі, оприлюдненим відповідно до вимог законодавства.

Якщо фінансові активи мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Якщо у Товариства є об'єктивні підстави вважати, що балансова вартість фінансового активу суттєво відрізняється від справедливої, то Товариство визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у

фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктурі фондового ринку.

Справедлива вартість цінних паперів, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

3.3.5. Зобов'язання

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із вищенаведених ознак:

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом 12 місяців після звітного періоду;

- Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше 12 місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання Товариства визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотки Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.6. Згортання фінансових активів та зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридично забезпечене право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів

3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 20 000 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. Після визнання оцінкою об'єкту основних засобів є модель собівартості і застосовує її до всього класу основних засобів.

За моделлю собівартості об'єкт основних засобів обліковується за його собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу.

3.4.2. Подальші витрати.

Товариство не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, ремонт, технічне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в прибутку чи збитку, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються тільки такі подальші витрати, які задовольняють критеріям визнання активу.

3.4.3. Амортизація основних засобів.

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом.

Товариство застосовує наступні терміни корисного використання основних засобів для розрахунку амортизації:

Клас основних засобів	Строк планової корисної експлуатації ОЗ, (років)
будівлі	від 10 років
машини та обладнання	від 4-10 років
меблі та приладдя	від 4-10 років

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. Амортизацію активу починають коли він стає придатним для використання.

3.4.4. Нематеріальні активи.

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу.

Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів.

На кожну звітну дату Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

3.5. Облікові політики щодо оренди

На початку дії договору оренди Товариство оцінює, чи є договір орендою, або чи містить договір оренду. Договір є або містить оренду, якщо він передає право контролювати користування ідентифікованим активом протягом певного періоду часу в обмін на компенсацію.

Відповідно до МСФЗ 16 «Оренда» Товариство як орендар на дату початку оренди має визнавати актив з права користування та орендне зобов'язання відповідно до параграфів 22–49 МСФЗ 16 «Оренда».

Товариство як орендар може вирішити не застосовувати вимоги параграфів 22–49 МСФЗ 16 «Оренда» до:

- а) короткострокової оренди; та
- б) оренди, за якою базовий актив є малоцінним (як описано в параграфах В3–В8 МСФЗ 16 «Оренда»).

Якщо Товариство як орендар вирішує не застосовувати вимоги параграфів 22–49 до короткострокової оренди чи оренди, за якою базовий актив є малоцінним, то орендар визнає орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

3.6. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та

являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням імовірності наявності в майбутньому оподатковуваного прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

3.7. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.7.1. Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

Товариство створює резерв забезпечень на виплату відпусток працівникам. Величину забезпечення на виплату відпусток визначається як добуток фактично нарахованої працівникам заробітної плати й норми резервування, обчисленої як відношення річної планової суми на оплату відпусток до загального річного планового фонду оплати праці, плюс відповідні внески на соціальне страхування.

3.7.2. Виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток – під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

3.7.3. Пенсійні зобов'язання

Відповідно до українського законодавства, Товариство нараховує внески на заробітну плату працівників як єдиний соціальний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування. Поточні внески розраховуються як процентні нарахування на заробітну плату, такі витрати відображаються у періоді, в якому була зароблена відповідна заробітна плата.

3.8 Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

3.8.1. Доходи та витрати

Товариство визнає дохід від надання послуг, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

При визначенні доходів Товариство відповідно до МСФЗ 15 використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на сьогоднішній день, оцінки досягнутих результатів.

Дохід від продажу фінансових інструментів, інвестиційної нерухомості або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- а) Товариство передало покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;
- б) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
- в) суму доходу можна достовірно оцінити;
- г) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією; та
- д) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення або зменшення зобов'язань.

Витрати – це зменшення активів або збільшення зобов'язань, наслідком якого є зменшення власного капіталу, крім як унаслідок здійснення розподілу держателям вимог до власного капіталу.

З цих визначень доходу та витрат випливає, що внески держателів вимог до власного капіталу не є доходом, а розподіл держателям вимог до власного капіталу не є витратами.

Дохід та витрати є елементами фінансової звітності, що стосуються фінансових результатів Товариства.

3.7.4. Операції з іноземною валютою

Операції в іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій.

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

3.7.5. Умовні зобов'язання та активи

Товариство не визнає умовні активи та зобов'язання в Звіті про фінансовий стан Товариства. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

4. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні

результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

4.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- а) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження керівництво Товариства враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентовані МСФЗ, Товариством не здійснювались.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та

б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в Звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати оферти і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво Товариства планує використовувати

оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Товариства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку керівництва є прийнятним та необхідним.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливую вартість.

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожен звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане простроченим. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічним для позичальника (наприклад, здійснення модифікацій або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково звітність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовими інструментами просто на підставі того, що він вважається інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

4.6. Використання ставок дисконтування

Протягом звітного періоду Товариством не обліковувалися активи або зобов'язання, які вимагають дисконтування, внаслідок чого станом на кінець звітного періоду керівництво не здійснювало професійні судження щодо розміру таких ставок.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у Звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ

5.2. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Крім грошових коштів у Товариства відсутні інші активи, що обліковуються за справедливою вартістю. Товариство обліковує торговельну та іншу дебіторську заборгованість і торговельну кредиторську заборгованість за амортизаційною собівартістю.

Товариство використовує ієрархію справедливої вартості згідно вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Цей МСФЗ встановлює ієрархію справедливої вартості, у якій передбачено три рівня вхідних даних для методів оцінки вартості, що використовуються для оцінки справедливої вартості. Ієрархія справедливої вартості встановлює найвищий пріоритет для цін котирування (нескоригованих) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання (вхідні дані 1-го рівня) та найнижчий пріоритет для закритих вхідних даних (вхідні дані 3-го рівня).

Вхідні дані 1-го рівня – це ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких суб'єкт господарювання може мати доступ на дату оцінки.

Вхідні дані 2-го рівня – це вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до 1-го рівня), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано. До вхідних даних 2-го рівня належать:

- а) ціни котирування на подібні активи чи зобов'язання на активних ринках;
- б) ціни котирування на ідентичні або подібні активи чи зобов'язання на ринках, які не є активними;
- в) вхідні дані, окрім цін котирування, які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, наприклад:
 - (i) ставки відсотка та криві дохідності, що спостерігаються на звичайних інтервалах котирування;
 - (ii) допустима змінність; та
 - (iii) кредитні спреди

Вхідні дані 3-го рівня – це вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі. Закриті вхідні дані слід використовувати для оцінки справедливої вартості, якщо відповідних відкритих даних немає, що передбачається в ситуаціях, коли

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1»
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

діяльність ринку для активу або зобов'язання на дату оцінки незначна, або її взагалі немає. Отже, закриті входні дані мають відображати припущення, які використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання, в тому числі припущення про ризик.

5.3. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість активів та зобов'язань в порівнянні з їх балансовою вартістю

тис. грн.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Дата оцінки								
Грошові кошти на поточному рахунку	3 479	4 050	-	-	-	-	3 479	4 050

5.4. Переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості

За період 01.01.2025 року по 31.12.2025 року переведень між рівнями ієрархії не було.

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах.

6.1. Доходи від управління активами

тис. грн.

Чистий дохід від надання послуг	за 01.01.-31.12.2024р.	за 01.01.-31.12.2025р.
Дохід від управління активами	1 113	-
Разом	1 113	-

6.2. Адміністративні витрати та інші операційні витрати

тис. грн.

	за 01.01.-31.12.2024р.	за 01.01.-31.12.2025р.
Адміністративні витрати в тому числі:	2 571	6 751
Витрати на оплату праці	944	1007
Відрахування на соціальні виплати	226	202
Амортизація	367	856
Поточні витрати по оренді	745	901
Витрати загальногосподарського призначення (комунальні платежі)		122
Витрати пов'язані з поточною діяльністю (аудиторські, консультаційні, нотаріальні, РКО, ЕЦП, операційна оренда тощо)	247	3 619
Членські внески	42	44

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1»
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Інші операційні витрати	45	40
Всього	2 616	6 791

Щодо оренди приміщення. Товариство має договір суборенди строком до 1 року. Товариство використовує звільнення, запропоновані МСФЗ 16 «Оренда» щодо короткострокових договорів оренди. Витрати на суборенду нежитлового приміщення у 2025 році склали 901 тис.грн. (у минулому - 745 тис. грн.).

6.3. Фінансові доходи та витрати

тис. грн.

	за 01.01.-31.12.2024р.	за 01.01.-31.12.2025р.
Доходи по нарахованим відсоткам на залишки грошових коштів	593	414
Всього	593	414
Фінансові витрати (Відсотки по зобов'язаннях з оренди)	152	-
Всього	152	-

6.4. Нематеріальні активи та основні засоби

тис.грн.

За історичною вартістю	Комп'ютерна програма	Всього
31.12.2024 р.	7	7
Надходження	-	-
Дооцінка	-	-
Вибуття	-	-
31.12.2025	7	7
Накопичена амортизація		
31.12.2024 р.	7	7
Нарахування	-	-
Вибуття	-	-
31.12.2025 р.	7	7
Чиста балансова вартість		
31.12.2024 р.	-	-
31.12.2025 р.	-	-

6.4.1 Актив на право користування об'єктом оренди

Станом на 31.12.2025 року у складі необоротних активів відсутній актив на право користування об'єктом оренди.

6.4.2. Основні засоби

тис.грн.

За історичною вартістю	ОЗ та МШП	Всього
31.12.2024 р.	1 086	1 086
Надходження	3 045	3 045
Дооцінка	-	-
Вибуття	-	-
31.12.2025	4 131	4 131

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1»
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Накопичена амортизація		
31.12.2024 р.	64	64
Нарахування	856	856
Вибуття	-	-
31.12.2025 р.	920	920
Чиста балансова вартість		
31.12.2024 р.	1 022	1 022
31.12.2025 р.	3 211	3 211

6.5. Дебіторська заборгованість, що не є фінансовими активами

тис. грн.

	31.12.2024	31.12.2025
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	455	4
Дебіторська заборгованість з бюджетом	0	8
Всього	455	12

6.6 Інша поточна дебіторська заборгованість

тис. грн.

	31.12.2024	31.12.2025
Інша поточна дебіторська заборгованість	270	399
Резерв під кредитні збитки	0	0
Всього інша поточна дебіторська заборгованість	270	399

6.8. Грошові кошти

тис. грн.

	31.12.24р.	31.12.2025
Грошові кошти на поточному рахунку	3 479	4 050
Всього	3 479	4 050

Грошові кошти знаходяться в АТ «ПУМБ» на поточному рахунку у розмірі 4 025 тис. грн.

АТ "УНІВЕРСАЛ БАНК" на поточному рахунку 20 тис. грн.

В АТ "УНІВЕРСАЛ БАНК" відкрито депозитний вклад згідно Договору строкового банківського вкладу «Депозитна лінія» № UA593220010000026514290000011 від "23" жовтня 2023 р. Сума депозиту 5 тис. грн.

Керівництво вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

АТ «ПУМБ» має інвестиційний рейтинг uaAAA з прогнозом «стабільний», що присвоюється рейтинговим агентством «КРЕДИТ-РЕЙТИНГ» на 14.08.2025р.

АТ "УНІВЕРСАЛ БАНК" має інвестиційний рейтинг uaAAA з прогнозом «стабільний», що присвоюється рейтинговим агентством «КРЕДИТ-РЕЙТИНГ» на 09.09.2025р.

Рейтингове агентство «КРЕДИТ-РЕЙТИНГ» внесене в Державний реєстр уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР.

6.9. Витрати майбутніх періодів

	31.12.2024р.	31.12.2025
Витрати майбутніх періодів	-	19

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1»
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Всього	-	19
--------	---	----

6.10. Статутний та власний капітал

Державну реєстрацію чинної редакції Статуту Товариства затвердженої Протоколом загальних зборів учасників Товариства (Протокол №29/05/23 від 29 травня 2023 року) проведено 29 травня 2023 року.

Розмір зареєстрованого статутного капіталу Товариства станом на 31.12.2025р. становить 15 000 000 (п'ятнадцять мільйонів) гривень 00 копійок.

Структура власного капіталу:

Найменування статті	тис. грн.	
	31.12.25р.	31.12.24р.
Статутний капітал	15 000	11 000
Внески до незареєстрованого капіталу	2 470	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(9 873)	(3 507)
Неоплачений капітал		
Всього власний капітал	7 597	7 493

6.11. Поточні зобов'язання

Вид поточних зобов'язань	тис. грн.	
	31.12.24р.	31.12.25р.
Торговельна кредиторська заборгованість за роботи, послуги	40	21
Кредиторська заборгованість з оплати праці нараховані лікарняні за рахунок ФСС	-	32
Розрахунки з бюджетом	-	9
Розрахунки за страхуванням	-	9
Всього	40	71

Кредиторська заборгованість на 31 грудня 2025 року є короткостроковою, прострочена кредиторська заборгованість відсутня.

6.13. Поточні забезпечення

	тис. грн.	
	31.12.24р.	31.12.25р.
Резерв відпусток	60	58
Всього	60	58

6.14. Інші поточні зобов'язання

Станом на 31.12.2025 р. Інші поточні зобов'язання Товариства відсутні.

7. Розкриття іншої інформації

7.1. Умовні зобов'язання

7.1.1. Судові позови

Станом на 31.12.2025р. Товариство від власного імені і за власний рахунок не є учасником судових процесів та проти Товариства не висувалися претензії та відсутні будь-які судові позови.

В ході нормального ведення бізнесу Товариство час від часу може отримати претензії. Виходячи з власної оцінки, а також внутрішніх професійних консультацій, керівництво Товариства вважає, що суттєві збитки за позовами не будуть понесені.

7.1.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи піддають сумніву певне

тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін та угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.2. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Товариство здійснює свою діяльність в умовах загальної кризи вітчизняного економічного середовища, яка характеризується обмеженістю внутрішнього інвестиційного потенціалу, низькою привабливістю секторів економіки для інвесторів, зниженням конкурентоспроможності національної економіки, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, відносно високим рівнем інфляції, на яку впливає зниження темпів економічного розвитку у світовій економіці та, більшою мірою, суспільно-політичні події в країні. Керівництво не виключає існування ймовірності того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

Ступінь повернення активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариству визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу.

7.3. Розкриття інформації про пов'язані сторони

Пов'язаними сторонами вважаються сторони, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною.

Операції між пов'язаними сторонами – передбачають передачу ресурсів або зобов'язань, незалежно від стягування плати.

Спільний контроль – зафіксоване угодою розподілення прав контролю.

Пов'язані сторони Товариства включають учасників, ключовий управлінський персонал, Товариства, які мають спільних власників та перебувають під спільним контролем, Товариства, що перебувають під контролем ключового управлінського персоналу, а також Товариства, стосовно яких у Товариства є істотний вплив.

Виплати провідному управлінському персоналу.

До провідного управлінського персоналу КУА відносить директора. Протягом звітного року провідному управлінському персоналу була нарахована заробітна плата у загальній сумі 363 тис. грн. (у минулому - 445 тисяч гривень заробітної плати). Заробітна плата та податки сплачені в повному обсязі, заборгованість відсутня.

Директор та його заступники не мають часток в КУА.

До складу звіту про прибутки і збитки та інші сукупні доходи за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 років, включені такі суми, які виникли за операціями з пов'язаними сторонами:

Показник	Звітний рік		Попередній рік	
	Операції з пов'язаними сторонами	Всього за категорією згідно зі статтями фінансової звітності	Операції з пов'язаними сторонами	Всього за категорією згідно зі статтями фінансової звітності
Адміністративні витрати:	(363)	(1 007)	(445)	(944)
- провідний управлінський персонал	(363)		(445)	

Витрати, визнані протягом періоду стосовно безнадійної або сумнівної заборгованості зв'язаних сторін, відсутні.

Операції з пов'язаними особами, що виходять за межі нормальної діяльності, за звітний період не здійснювались.

7.4. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

7.4.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик - це наявний або потенційний ризик для надходжень та капіталу, який виникає через неспроможність сторони, що взяла на себе зобов'язання виконати умови будь-якої фінансової угоди із банком або в інший спосіб, виконати взяті на себе зобов'язання. У ширшому розумінні кредитний ризик характеризує економічні відносини, що виникають між двома контрагентами — кредитором і позичальником — з приводу перерозподілу фінансових активів. Оскільки між кожною парою контрагентів складаються власні відносини, які не повторюються і не можуть бути виміряні точно, то процес оцінювання кредитного ризику досить складно піддається формалізації.

Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації, дебіторська заборгованість.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

(а) Кредитний ризик

(у тис. грн)	31.12.2024	31.12.2025
Дебіторська заборгованість за авансами	455	12
Інші оборотні активи	-	36
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	270	399
Грошові кошти та їх еквіваленти	3 479	4 050
Витрати майбутніх періодів	-	19
Разом	4 204	4 516

Враховуючи підходи затверджені в Товаристві у межах системи управління ризиками, Керівництво прийняло рішення про нарахування резерву ризиків, яке враховує специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного виконання зобов'язань по існуючій дебіторській заборгованості.

Для визначення ризиків ймовірних збитків в Товаристві використовується модель розрахунку з використанням комплексного аналізу як якісних показників так і кількісних показників.

Товариство оцінює кредитний ризик банківських депозитів за зведеною шкалою кредитного рейтингу банківських установ, що визначається уповноваженими Міжнародними та національними рейтинговими агентствами.

Таблиця переведення значень національної рейтингової шкали і рейтингової шкали Moody's у зведену шкалу кредитного ризику

uaAAA	Aaa	найвища кредитоспроможність	Мінімальний
uaAA	Aa1, Aa2, Aa3	дуже висока кредитоспроможність	
uaA	A1, A2, A3	висока кредитоспроможність	Низький
uaBBB	Baa1, Baa2, Baa3	достатня кредитоспроможність	
uaBB	Ba1, Ba2, Ba3	нижча, ніж достатня кредитоспроможність	Середній
uaB	B1, B2, B3	низька кредитоспроможність	
uaCCC	Caа1, Caа2, Caа3	дуже низька кредитоспроможність	
uaCC	Ca1, Ca2, Ca3	висока вірогідність дефолту	Високий
uaC	C1, C2, C3	очікується дефолт	
uaD	-	дефолт	Максимальний

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах;
- диверсифікацію структури активів;
- аналіз платоспроможності контрагентів;
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості.

У Товариства для внутрішньої системи заходів із запобігання та мінімізації впливу ризиків створені: система управління ризиками, внутрішній аудит (контроль).

7.5.2.Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

Станом на 31.12.2025 р. в активах Товариства відсутні інвестиції в цінні папери тому рівень ринкового ризику є несуттєвим та є низьким.

Інший ціновий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів

пом'якшення цінового ризику Товариство буде використовувати диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

Валютний ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Валютні ризики Товариства виникають у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, номінованими в іноземній валюті. Товариство у звітному періоді не інвестувало кошти в банківські депозити в іноземній валюті та в цінні папери, номіновані в доларах США.

Відсотковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

7.5.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності - ризик того, що Товариство матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

Основними цілями управління ризиком ліквідності є упередження дефіциту ліквідних коштів для виконання грошових зобов'язань у повному обсязі та в установлені строки, здійснення невідкладних заходів щодо мінімізації негативних наслідків прояву ризику ліквідності.

Нааявні грошові кошти у сумі 4 050 тис. грн. повністю покривають короткострокові зобов'язання у сумі 129 тис. грн.

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

7.5.4. Управління капіталом

Товариство розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Товариства. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;

- забезпечити належний прибуток учасникам Товариства;

- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Товариство вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі.

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності:

тис. грн.

Найменування статті	31.12.2025 р.
Статутний капітал	15 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	2 740
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(9 873)
Неоплачений капітал	-
Всього власний капітал	7 597

7.6. Пруденційні нормативи

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015 № 1597 Товариство здійснює розрахунок пруденційних показників діяльності компанії з управління активами.

15 лютого 2023 року НКЦПФР прийняла Рішення №153 «Щодо застосування деяких рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на період дії воєнного стану», згідно з яким, зокрема:

- Тимчасово, на період дії воєнного стану, зупинити дію рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01 жовтня 2015 року № 1597 «Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками»;
- Тимчасово, на період дії воєнного стану, зупинити складання та подання адміністраторами недержавних пенсійних фондів звітних даних, передбачених абзацами п'ятим, шостим, восьмим та дев'ятим підпункту 1 пункту 3 розділу II Положення про порядок складання, подання та оприлюднення адміністратором недержавного пенсійного фонду звітних даних, у тому числі звітності з недержавного пенсійного забезпечення, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 23 липня 2020 року № 379 (зі змінами);
- Тимчасово, на період дії воєнного стану та протягом 90 днів після завершення його дії, зупинити складання та подання особами, що здійснюють діяльність з управління активами інституційних інвесторів, звітних даних, передбачених абзацами п'ятим, восьмим підпункту 1 пункту 3 розділу II Положення про порядок складання та розкриття інформації компаніями з управління активами та особами, що здійснюють управління активами недержавних пенсійних фондів, та подання відповідних документів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 02 жовтня 2012 року № 1343, у редакції, що діяла до набрання чинності рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13 січня 2022 року № 4.

У зв'язку з введенням в Україні воєнного стану відповідно до Указу Президента України від 24.02.2022 № 64/2022, з метою мінімізації негативного впливу наслідків військової агресії російської федерації проти України та сприяння стабільності ринків капіталу Комісією прийнято рішення від 29.09.2022 № 1221 «Щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках» (зі змінами) (далі – рішення № 1221), яким для вимірювання та оцінки ризиків професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках встановлено додатковий пруденційний норматив –

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1»
Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025

У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

норматив ліквідності активів. Так, пунктами 3 та 4 рішення № 1221 встановлено, що нормативне значення нормативу ліквідності активів, передбаченого пунктом 2 цього рішення, з 01.01.2023 становить не менше 0,1, з 01.03.2023 – не менше 0,3 та з 01.10.2023 – не менше 0,5, а для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, які отримали ліцензію з 01.01.2023, нормативне значення нормативу ліквідності активів становить не менше 0,5.

Показник дотримання нормативу ліквідності станом на 31.12.2025:

Показник	Фактичне значення	Норматив
Норматив ліквідності активів	0,9802	не менше 0,5

Протягом року показник нормативу ліквідності дотримувався, що свідчить про ефективне управління капіталом.

7.7. Події після дати Балансу

Між датою складання та затвердження фінансової звітності жодних подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності та економічні рішення користувачів, не відбувалося.

Директор ТОВ «КУА «РЕІТ С1»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РЕІТ С1»



Т.М. Пятенко

Л.В. Кашкарова

12 березня 2026 року